Decreto 3202/06 Publicación :DEL 4/12/06 BO Nº 25550 (SUPLEMENTO)

LA PLATA, 29 DE NOVIEMBRE DE 2006

VISTO el expediente N° 2400-2735 de 2006 del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, por el cual tramita la formulación de los presupuestos mínimos previstos para los Códigos de Ordenamiento Urbano de los Municipios de la Costa en atención a las prescripciones emergentes de la Ley N° 12.257, Decreto Ley N° 8912/77, Ley N° 11723 de Protección de los Recursos Naturales y del Ambiente, ley de Forestación y otras normas aplicables, y

CONSIDERANDO:

Que en los diferentes tramos de la franja marítima de la Provincia de Buenos Aires comprendidos entre Punta Rasa y Punta Alta encontramos ambientes especialmente frágiles, que como efecto del proceso de urbanización experimentan transformaciones que amenazan la sustentabilidad de estos ambientes;

Que los valores ambientales paisajísticos de estas playas, las han convertido en un recurso turístico de enorme importancia, sobre las que se vuelcan grandes contingentes de población que lo eligen como un destino preferencial donde pasar su tiempo libre;

Que esta afluencia de público ha dado lugar al desarrollo de múltiples actividades económicas, incrementando año a año el número de pobladores permanentes y por lo tanto de otras actividades que se independizan de los servicios al turismo;

Que el crecimiento de la demanda de bienes y servicios urbanos implica asimismo un incremento de las demandas de suelo donde asentarlos, desarrollando la actividad inmobiliaria que tiende a extenderse sobre la totalidad de las áreas vacantes;

Que a lo largo de estos años se advierte un descuido en la protección de los reservorios, permitiendo el avance del ejido urbano sobre áreas indispensables para garantizar la recarga de las napas, y la extracción a través de pozos de agua sin una adecuada medición de su capacidad de soporte;

Que la autorización de nuevas urbanizaciones desprovistas de una adecuada red cloacal, toleró la multiplicación del número de pozos negros que incrementaron los niveles de contaminación de las napas;

Que el avance de las áreas urbanizadas sobre los médanos costeros, y la realización de obras marítimas con diseños inadecuados, rompieron los equilibrios entre aporte y desplazamiento de arenas, profundizando los procesos de erosión y el paulatino angostamiento de las playas;

Que la ausencia de un marco referencial que oriente el accionar de los sectores involucrados, ha producido problemas de contaminación, salinización de las napas de agua dulce, deterioro del ecosistema natural de los médanos costeros y recarga de arena en la playa, que se verifican a lo largo de las ciudades balnearias de la costa atlántica;

Que atento a estos procesos la Ley N° 12.257 establece criterios de protección de estos ambientes, señalando líneas de afectación al dominio sobre la franja costera, extendiendo la voluntad de protección sobre las cadenas de médanos;

Que el Decreto Ley N° 8912/77 también define criterios para la protección, establece restricciones a partir de la línea del pie de médano y constituye una ley marco para el accionar comunal en la elaboración de sus planes de ordenamiento, estableciendo pautas que a modo de mínimos y máximos, reglamentan el ejercicio del poder de policía de las comunas y garantizan la observación de las modalidades específicas del derecho urbanístico;

Que del contexto normativo emerge la necesidad de fijar parámetros que acoten las posibilidades de crecimiento, manteniendo el desarrollo de la actividad dentro de parámetros que garanticen la sustentabilidad ambiental, la protección del paisaje y la provisión de estándares de urbanización acordes a la calidad del ambiente en el que se desarrollan;

Que la especificación de un marco normativo específico no puede ser sustitutivo o modificatorio de normas preexistentes, por el contrario, apunta a dotar al Estado de instrumentos operativos que garanticen una efectiva defensa de los bienes que se quieren preservar;

Que la sanción de estos códigos, según el Decreto Ley N° 8912/77, resulta responsabilidad primaria de los Municipios y para su entrada en vigencia deberán contar con la respectiva convalidación provincial, en cuyo ámbito y a través de los organismos técnicos competentes, se verificará el grado de concordancia de los códigos locales y estrategias más abarcadoras definidas por la Provincia;

Que en tal sentido, el legislador ha preceptuado la necesidad de preservar una franja de terreno en la costa y la Ley N° 12.257 como el Decreto Ley N° 8912/77 definen una nueva afectación, transformando en espacio público los terrenos comprendidos en el área que identifican, ello en razón que ambos cuerpos normativos señalan el interés por determinar este ambiente como área de protección y preservación, lo que se verá consolidado si a su vez los proyectos que se emprendan se ajusten a los presupuestos mínimos que se establecen;

Que por consiguiente, se impone en las actuales circunstancias establecer un número de principios rectores, básicos y objetivos denominados “presupuestos mínimos”, con la finalidad de establecer una regulación liminar que permita ordenar el accionar de las Municipalidades en cuanto al ordenamiento urbano de su competencia y de la Provincia en lo concerniente a los alcances de la Ley N° 12.227, Decreto Ley N° 8912/77, Ley de Medio ambiente, Ley de Forestación y otras que resulten de aplicación;

Que es posible, a partir del cumplimiento de estos principios, tornar viable un uso racional del espacio cercano al mar, con la debida responsabilidad de los actores intervinientes, Provincia, Municipios, emprendedores, vecinos, turistas y restantes usuarios de la costa;

Que lo expresado cuenta con el apoyo proveniente de consultas realizadas a expertos en las materias, quienes han coincidido con lo delicado de la cuestión en análisis y cuyas conclusiones han sido delineadas en jornadas realizadas al efecto por la Provincia, trabajos en talleres para analizar las cuestiones vinculadas a este tema y en lineamientos extraídos del derecho comparado, recogiéndose la experiencia de países con problemas análogos;

Que en marco de ideas, debe garantizarse el uso público del mar, su ribera y del espacio de restricción al dominio terrestre, sin otras excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas;

Que de conformidad con lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs. 33), la intervención de Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires (fs. 35) y la vista del Fiscal de Estado (fs. 37 y vta.), corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Que la presente medida se adopta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 144 -proemio- de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
EN ACUERDO DE MINISTROS

DECRETA

ARTICULO 1°. Los organismos de la Provincia con competencia en la aplicación de las leyes de medio ambiente, código de aguas, código de ordenamiento urbano, forestación y otras normas aplicables, para la aprobación de los proyectos urbanísticos o de desarrollos específicos en la zona atlántica bonaerense, deberán verificar la adhesión municipal por ordenanza específica a los presupuestos mínimos establecidos en el presente Decreto.

ARTICULO 2°. A los fines de las autorizaciones de los proyectos, cada organismo competente provincial deberá verificar como condición para su aprobación, si los mismos cumplen con los presupuestos mínimos adoptados por el Municipio de acuerdo a lo establecido en este Decreto.

ARTICULO 3°. Los Municipios que adhieren a los contenidos de este Decreto, deberán definir los límites del núcleo urbano central y de los núcleos urbanos complementarios desarrollados con anterioridad al 30 de mayo de 2006, con la finalidad de identificar las unidades territoriales que servirán de base para el cálculo de las futuras expansiones o la creación de nuevos núcleos urbanos aplicando los presupuestos mínimos establecidos por el presente Decreto.

ARTICULO 4°. Se establece que los municipios no podrán ampliar el área urbanizada más allá de la semisuma de A + B siendo **A** igual al 25% del frente costero consolidado, y **B** el 20% del frente costero que permanece libre antes del 30 de mayo del 2006.

$$\text{Frente costero urbanizable (en Metros lineales)} = \frac{A + B}{2}$$

En los casos en que el Municipio afecte una franja continua de por lo menos 5 km del frente costero como Reserva Natural o como Zona de Recuperación de Dunas o médanos vivos (ZRD) (Art. 7°.i del Decreto Ley N° 8912/77), podrá agregar al largo obtenido con la semisuma de A+B una franja igual al 10 % de la longitud de la reserva.

Cuando más del 90% de las parcelas del área urbanizada sean ocupadas por vivienda unifamiliar, y la densidad neta promedio sea inferior a 60 hab./ha., podrá incrementar hasta un máximo del 30% el largo obtenido con la semisuma de A + B.

ARTICULO 5°. Todo proyecto de nueva urbanización deberá encuadrarse en las figuras de ampliación de área urbana (Art. 17° y 18° del Decreto Ley N° 8912/77) o de creación de un nuevo centro de población o núcleo urbano (Art. 14° y 15° de la mencionada Ley) considerando que un proyecto de creación de un nuevo núcleo urbano puede desarrollarse sobre predios de diferentes propietarios. Por no tratarse de un área rural, dentro de las áreas de médanos no será autorizado el desarrollo de urbanizaciones bajo la modalidad de barrios cerrados o clubes de campo.

ARTICULO 6°. La ampliación del área urbana que adopten los municipios no podrá en ningún caso exceder el 20% del frente costero consolidado ni superar una densidad bruta de 60 hab./ha. La autorización de nuevos núcleos urbanizados debe garantizar una distancia de por lo menos 2,5 km del límite del área urbana, y de 2,5 Km entre uno y otro, salvo en el caso que el nuevo centro de población englobe varios emprendimientos. En este caso no podrá exceder un máximo de 9 Km, y deberá repartir entre ambos lados una faja libre de igual longitud que el frente urbanizado, respetando una distancia mínima de 2,5 Km. por ambos lados.

En el caso que un nuevo núcleo de población englobe varios emprendimientos y se prevea la forestación del sector, deberá afectarse en los límites de cada emprendimiento una faja cortafuego perpendicular al mar de 50m de ancho.

ARTICULO 7°. La aprobación de nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a- En los casos de ampliación del área urbana el municipio deberá definir el límite del área urbanizable (línea de frente costero), de acuerdo con lo establecido con el artículo 6° del presente. La definición de esta línea deberá respetar el retiro desde la línea de ribera establecido por el art 142° de la Ley N° 12.257 y el fijado por el artículo 56° del Decreto Ley N° 8912/77, más un área de resguardo definida por el Municipio. Estas tres restricciones definirán una franja de protección de la costa que en ningún caso podrá tener un ancho menor a 250 m.

b- En los casos de nuevos núcleos de población, el municipio deberá delimitar dos líneas de demarcación del área urbanizable, una sobre la costa (línea de frente) y otra sobre el fondo (línea de fondo). La línea de fondo define hasta donde el municipio considera que puede extenderse el área urbanizada. La línea de frente costero deberá respetar el retiro desde la línea de ribera establecido por el artículo 142° de la Ley N° 12.257 y el fijado por el artículo 56° del Decreto Ley N° 8912/77, más un área de resguardo definida por el Municipio. Estas tres restricciones definirán una franja de protección de la costa que en ningún caso podrá tener un ancho menor a 300 m.
c- En los casos de costa acantilada, en lugar de la línea de pie de médano se tomará como base de la medición la línea del borde de acantilado.
d- Considerando que existe una relación entre protección del recurso y tamaño de la parcela, cuando la urbanización tenga un lote promedio inferior a 1.200 m2 se recomienda ampliar la línea de demarcación adicionando una distancia de 50 metros a la establecida en el punto precedente. Para las urbanizaciones que tengan un lote promedio que supere el mínimo de 1.500 m2, la línea de demarcación podrá aproximarse a la costa 20 metros fijos, más lo establecido por la siguiente escala: Para las urbanizaciones cuyo lote promedio sea superior a 2.000 m2, la línea de demarcación podrá aproximarse 10 metros más a la costa, en lote promedio superior a 2.500 m2 podrá aproximarse a la costa 20 metros más y en lotes promedio de 3.000 m2 o más podrá aproximarse 30 metros más.

Tamaño parcela media	Retiro de la línea de demarcación
Inferior a 1200	Debe retirarse 50m de la línea de demarcación
Entre 1201 y 1500	Mantiene la línea de demarcación
Entre 1501 y 2000	Se aproxima 20 m
Entre 2001 y 2500	Se aproxima 20 m +10m = 30m
Entre 2501 y 3000	Se aproxima 20 m +20m = 40m
Superior a 3000	Se aproxima 20 m +30m = 50m

e- En todos los casos las nuevas urbanizaciones deben contar con servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales por red pública, con planta de tratamiento y arrojo de líquidos tratados a un receptor seguro.
f- La línea de pie de médano será trazada a pedido del Municipio por el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.
g- Los médanos de la primera cadena como las otras áreas afectadas a la protección ambiental no podrán ser removidos, atravesados por calles ni interrumpidos para abrir brechas de acceso a la playa, que deberán resolverse mediante la instalación de pasarelas peatonales desmontables, que se ubiquen por encima de los medanos – sin interrumpir el movimiento natural de la arena. Esos sectores no podrán ser forestados, ni recibir construcciones o instalaciones complementarias, con excepción de los servicios de apoyo de las áreas balnearias que tendrán una superficie máxima de 200m2 por cada kilómetro de playa, y deberán ser construidos en madera y elevados sobre pilotes permitiendo el libre desplazamiento de los medanos de acuerdo con lo establecido por las normas IRAM 42.100 (Directrices para la calidad de la gestión ambiental de playas y balnearios).
h- De acuerdo con los parámetros establecidos por el Decreto Ley N° 8912/77 las nuevas urbanizaciones inscriptas en el área urbana deberán afectar parte de la superficie urbanizable para la localización de áreas verdes y equipamientos. Con el propósito de fortalecer la protección ambiental en estas áreas se exigirá que cada emprendimiento transfiera al municipio el 15 % como áreas públicas, y afecte otro 15 % como áreas abiertas de uso colectivo (parques, clubes, canchas, etc.) que permanecerán en dominio privado del consorcio urbanizador.
i- Las urbanizaciones podrán aproximar al frente de mar garantizando un acceso público vehicular hasta la playa sin superar la primera línea de médanos, cada 1000m de frente costero.
j- El trazado del sistema circulatorio deberá respetar la topografía natural del terreno efectuando un tratamiento que garantice su transitabilidad y el escurrimiento de las aguas superficiales que no resulten erosivos de las dunas contiguas a la playa. Toda la red vial será de dominio municipal.

k- Considerando que los nuevos proyectos han de desarrollarse en el tiempo, una vez otorgada la prefactibilidad, la autoridad de aplicación solo podrá otorgar certificados de factibilidad para etapas que no superen el 25% del total de lotes de cada emprendimiento, pudiendo habilitar una segunda etapa una vez que las redes se encuentren habilitadas, y se hayan autorizado proyectos de construcción en el 30% de las parcelas. Las superficies remanentes podrán quedar encuadradas como reservas de ensanche urbano conforme al Art. 22° del Decreto Ley N° 8912/77 (art 17° y 18°).

l- Se considerará cumplida la distancia al mar y médanos establecidas en el artículo 142° de la Ley N° 12.257 y Decreto Ley N° 8912/77, respectivamente, siempre y cuando se haya ajustado el proyecto a los presupuestos mínimos establecidos en el presente Decreto.

m- Estas restricciones no serán de aplicación para el caso de rías, ríos o lagunas, para las cuales se aplicarán las restricciones establecidas por la normativa vigente.

ARTICULO 8°. Invitar a los Municipios que no están en el frente costero, pero que se encuentran sobre la Ruta Provincial N° 11, a establecer en sus Códigos Urbanos una zonificación específica que resulte compatible con la legislación de los distritos costeros.

ARTICULO 9°. Establecer que el presente Decreto será incorporado y registrado en el Sistema de Información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (SINBA).

ARTICULO 10°. Regístrese, notifíquese al Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Cumplido archívese.